

Annexes

À la circulaire relative à la mobilisation renforcée dans la lutte contre l'habitat indigne

Annexe n°1 : Indicateurs de moyens et de résultats à rapporter annuellement

La politique de lutte contre l'habitat indigne doit comme toute politique publique faire l'objet d'une évaluation régulière et les PDLHI se doter d'indicateurs de suivi et de performance, pour mesurer l'impact de leur action.

Ces indicateurs permettent de réaliser un bilan en vue d'une présentation au comité de pilotage annuel, à mesurer l'efficacité de la politique territoriale engagée et à assurer un reporting national de ces éléments. Ces derniers sont transmis au PNLHI à l'adresse : pnlhi@developpement-durable.gouv.fr.

La trame suivante constitue un cadre pour renseigner ces indicateurs.

1. La qualification des situations concernées et leur répartition

- a) *Localisation des situations à la commune*
(Cartographie du stock des signalements et arrêtés LHI)
- b) *Bâti concerné, typologies*
(Répartition des différentes typologies : maison, immeuble collectif, autre)
- c) *Statut d'occupation*
(Répartition des statuts d'occupation : Propriétaire occupant, locataire, hébergement, autre)
- d) *Bailleurs concernés*
(Répartition des bailleurs privés / bailleurs sociaux)
- e) *Qualification des situations*
(Répartition des arrêtés par procédure : traitement de l'insalubrité, mise en sécurité, danger sanitaire ponctuel... ; répartition des arrêtés par degré d'urgence : police générale, arrêtés d'urgence, arrêtés ordinaires ; répartition par prescriptions : travaux, interdiction temporaire, interdiction définitive, démolition)

2. La résolution des situations

Taux de résolution des situations de LHI de l'année	$\text{flux annuel} = \frac{\text{nombre de situations résolues du stock par travaux ou relogement définitif}}{\text{nombre de signalements LHI de l'année}}$
Evolution du taux de résolution depuis X année	Évolution du flux annuel sur 1 an, 3 ans, 5 ans
Répartition des moyens de résolution des situations	Part de mesures d'office réalisées par l'autorité compétente (travaux, hébergement, relogement) par rapport aux situations résolues

3. Le financement de la LHI

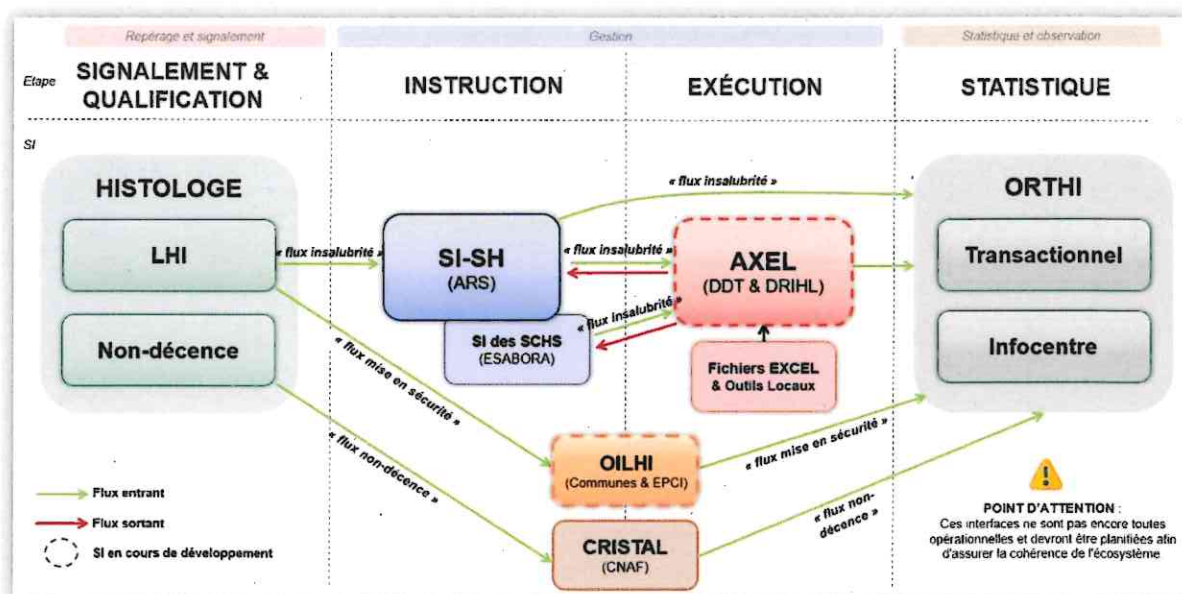
Indicateur relatif aux travaux d'office	
a) Montant des subvention Etat (P135) utilisées par les services de l'Etat au titre de la réalisation de travaux d'office	
b) Montant des subventions Anah versées aux collectivités au titre de la réalisation de travaux d'office	Montant de travaux financés par l'Anah en police spéciale / montant total de travaux d'office
c) Taux global de subvention des travaux d'office	Subventions Anah + subventions Etat (P135) / montant total des travaux d'office
Indicateur relatif aux travaux réalisés par les propriétaires	
d) Taux de logements financés par l'Anah au titre des opérations programmées (OPAH-RU, PIG, OPAH-CD, PDS, et ORCOD-IN)	Nombre de logements indignes financés au titre de la LHI (SDC, PO, PB) dans les opérations programmées/ nombre total de logements indignes financés au titre de la LHI (SDC, PO, PB)
e) Montant des subventions Anah versées au titre de la LHI	
Indicateur relatif au Fonds d'aide au relogement d'urgence (FARU)	
f) Montant des hébergements temporaires financés par le FARU en application de l'article L2335-15 du CGCT	
g) Taux de financement des hébergements temporaires par le FARU en application de l'article L2335-15 du CGCT	Montant accordé par le FARU / Montant des hébergements temporaires en police générale
h) Montant des travaux de sécurisation financés par le FARU	
i) Taux de financement des travaux de sécurisation par le FARU	Montant accordé par le FARU / Montant des travaux de sécurisation en police générale

3. Les suites pénales

j) Nombre de signalements en application de l'article 40 du code de procédure pénale ou procès-verbaux transmis au Parquet	
--	--

À la circulaire relative à la mobilisation renforcée dans la lutte contre l'habitat indigne

La mobilisation numérique constitue un levier essentiel pour assurer la mise en œuvre concrète et le suivi des situations d'habitat indigne ou non décent. Elle repose sur l'intégration d'outils numériques spécialement conçus pour faciliter la coordination directe et le partage d'informations en temps réel entre les différents acteurs impliqués. A ce titre, la stratégie numérique de lutte contre l'habitat indigne menée permet désormais de couvrir tous les besoins opérationnels des services par des systèmes d'information fonctionnels. Il convient donc de déployer ces outils, d'en assurer la promotion et l'utilisation par l'ensemble des acteurs du PDLHI, en s'assurant des meilleures collaborations possibles avec l'ARS, la CAF, la MSA, les communes concernées, les EPCI et les bailleurs sociaux.



Ainsi, la plateforme numérique « Signal Logement » (ex Histologe) <https://signal-logement.beta.gouv.fr/> permet d'identifier rapidement les situations potentielles de lutte contre l'habitat indigne et dégradé, en facilitant la collecte et le traitement automatisé des signalements. Elle assure une traçabilité optimale et complète des actions entreprises, une qualification précise des signalements, et un transfert fluide aux services compétents, en fonction des procédures spécifiques permettant un suivi jusqu'à leur clôture. Les signalements sont, selon leur nature, orientés vers les bons partenaires : soit transférés aux ARS pour les questions d'insalubrité, soit adressés aux collectivités compétentes pour les manquements aux mesures d'hygiène et de salubrité ainsi que pour les mesures de mise en sécurité des bâtiments. En outre, la plateforme Signal Logement assure également la collecte, la diffusion et le suivi des signalements relatifs à la non-décence des logements, y compris ceux impliquant les bailleurs sociaux, permettant ainsi une gestion centralisée et une réactivité accrue dans le traitement de ces situations. Chaque PDLHI est encouragé à s'en saisir, pour garantir un traitement homogène et efficace.

A l'aval, le progiciel SI-Santé Habitat, outil d'instruction des dossiers d'insalubrité déployé et devant être utilisé par les Agences régionales de santé et par les services communaux d'hygiène et de santé, est interconnecté avec Signal Logement et permet d'assurer le déroulé des procédures notamment l'élaboration du rapport de visite d'insalubrité et de l'arrêté préfectoral d'insalubrité, jusqu'à sa mainlevée.

Pour renforcer le socle central de l'exécution des situations de mal-logement, le progiciel AXEL est destiné aux services déconcentrés du ministère du logement. Il intervient dans le prolongement du progiciel SI-Santé Habitat, avec lequel il est en cours d'interfaçage. Il offre des fonctionnalités

pratiques, permettant aux agents de traiter les dossiers de lutte contre l'habitat indigne de manière optimale, y compris les opérations d'astreinte et de recouvrement, jusqu'à l'exécution complète des prescriptions de l'arrêté (y compris les actions de diligence entreprises par les agents telles que les travaux d'office, l'hébergement d'urgence), ainsi que les éléments comptables et budgétaires nécessaires à la réalisation de ces tâches. L'utilisation de l'outil AXEL permettra à terme d'assurer une exhaustivité et une fiabilité accrues des données, tout en facilitant leur exploitation à l'échelle nationale. Elle renforcera la coordination entre les acteurs et garantira une traçabilité optimale des actions entreprises.

La DHUP soutient également d'autres initiatives territoriales, notamment à travers la start-up d'État OILHI, qui propose une plateforme visant à sécuriser les actes produits par les collectivités locales lorsqu'elles exercent leurs pouvoirs de police spéciale de mise en sécurité ainsi qu'en cas de manquements à la salubrité. Cet outil est développé par la DDTM du Pas-de-Calais, et déployée dans quelques collectivités, la possibilité de sa généralisation sera étudiée.

Annexes

À la circulaire relative à la mobilisation renforcée dans la lutte contre l'habitat indigne

Annexe n°3 : boîte à outils des dispositifs de la loi du 9 avril 2024 visant à l'accélération et à la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé et des grandes opérations d'urbanisme

La loi du 9 avril 2024 étend les capacités d'action des acteurs publics qui disposent désormais d'une véritable boîte à outils pour :

a) Agir de façon anticipée avec des moyens renforcés : elle permet le recours à des outils de contrôle de mise en location, en particulier :

- L'autorisation préalable pour la création de plusieurs locaux dans un immeuble existant conduisant à une division des logements « permis de diviser » (article L.126-17 et suivants du CCH) : les communes doivent être informées lorsque plusieurs familles ou individus sans lien de parenté ou de proximité sont logés dans un même logement ;
- Le permis de louer (articles L.634-1, L.635-1 et L.635-3 CCH) qui permet à la commune ou à l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) d'imposer une autorisation préalable à la mise en location d'un logement, renouvelée à chaque nouvelle mise en location. La commune ou l'EPCI peut sanctionner le non-respect de cette règle, y compris par des amendes.

b) Prévenir les dégradations définitives d'immeubles en intervenant plus en amont :

- La procédure d'expropriation, qui devient possible sur les immeubles indignes à titre rémissible (article L. 512-1 CECUP) sous 3 conditions cumulatives :
 - Dans les dix années précédant l'expropriation, l'immeuble a fait l'objet d'au moins deux arrêtés de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité, ordinaires ou d'urgence, en application des articles L.511-11 et L.511-19 du code de la construction et de l'habitation (CCH) qui n'ont pas été intégralement exécutés ou à l'exécution desquels il a dû être procédé d'office ;
 - Pour prévenir la poursuite de la dégradation, des mesures s'imposent : un rapport des services compétents ou d'un expert doit l'attester ;
 - Une interdiction temporaire d'habiter a été prescrite, et un projet de plan de relogement établi.

Lorsque ces 3 critères sont remplis, le préfet du département peut désigner la collectivité publique ou l'organisme au profit duquel l'expropriation est poursuivie dès la parution du décret *ad hoc*.

- La possibilité pour les communes de définir des secteurs dans lesquels les immeubles d'habitat collectif doivent faire l'objet d'un diagnostic structurel décennal (art. L.126-6-1 CCH) ;
- L'obligation pour les propriétaires de logements, même vacants, de réaliser des travaux de remise en état, *via* une opération restauration immobilière, ou la réalisation des travaux prescrits par l'autorité administrative compétente *via* une procédure d'habitat indigne.
- En application de l'article L.511-11 du CCH, l'autorité compétente a la possibilité de prescrire une interdiction définitive à l'habitation ou à l'utilisation, ou la démolition, s'il n'existe aucun moyen technique pour effectuer les travaux nécessaires, ou lorsque les coûts de remise en état seraient plus coûteux que la reconstruction. L'article L.511-11 du CECUP (issu de la Loi n° 70-612 du 10 juillet 1970 dite "Loi Vivien") rend possible l'expropriation de ces immeubles sans avoir recours à une enquête publique au préalable, ce qui réduit grandement le temps de la procédure et d'acquisition par l'autorité compétente. Par ailleurs, la loi du 9 avril 2024 permet

d'appliquer la procédure d'expropriation « Vivien » aux immeubles mixtes comprenant à la fois des logements et des locaux commerciaux ou professionnels.

c) Protéger les occupants, avec :

- La possibilité de demander aux SDIS (art. L.511-8 du CCH) d'établir un rapport constatant les désordres en lien avec la sécurité incendie dans les parties communes des immeubles d'habitation, afin d'appuyer les arrêtés de lutte contre l'habitat indigne des autorités compétentes ;
- L'obligation de reloger définitivement les occupants pour les propriétaires dont les logements sont frappés d'un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité prescrivant une interdiction temporaire à l'habitation ayant évincé les occupants de leur logement depuis plus de trois ans (art. L.521-3-1 du CCH) ;
- L'exécution d'office des mesures prescrites, essentielle pour protéger les occupants et les tiers, ainsi que pour résorber durablement l'habitat indigne. En application de l'article L.511-16 du CCH, le préfet peut confier cette exécution d'office par convention au maire, lorsque la défaillance des propriétaires est constatée après le délai fixé dans l'arrêté préfectoral de traitement de l'insalubrité ordinaire. Localement, quand une direction départementale des territoires (et de la mer), ou équivalent, doit assurer des travaux d'office mais ne dispose pas des moyens nécessaires, des conventions avec les collectivités restent possibles comme c'est le cas à Roubaix ou Tourcoing (fiche retex en annexe 5). Les communes sont éligibles aux subventions de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) pour la réalisation des travaux d'office, et le recouvrement s'effectue au profit de la commune ayant réalisé les mesures d'office.

Pour tous ces dispositifs, la sensibilisation des élus et la formation des acteurs sont essentielles. Ils font l'objet d'une action particulière du Pôle national de lutte contre l'habitat indigne. Des guides, du PNLHI, des ministères concernés et de l'Anah, permettent d'assurer leur bonne mise en œuvre.

Annexes

À la circulaire relative à la mobilisation renforcée dans la lutte contre l'habitat indigne

Annexe n°4 : trame de protocole d'accord

Pour clarifier les interventions, il est vivement recommandé d'établir un protocole de travail commun soumis à tous les partenaires. Le protocole d'accord propose un état des lieux partagé confortant la nécessité d'agir et des principes qui fondent cette mise en commun de moyens. Il fixe le périmètre d'action du pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI) et les priorités communes, et détermine le rôle de chacun des acteurs dans le dispositif.

1. Description et analyse du contexte départemental et des spécificités locales en matière de lutte contre l'habitat indigne.

Cette partie précise les chiffres clés, l'historique d'intervention, l'état des lieux, les diagnostics et les thématiques à aborder.

2. Stratégie et plan d'actions

A partir d'une identification des faiblesses, des menaces, des opportunités et des forces, sont identifiés les enjeux, la stratégie d'intervention et le plan d'actions pluriannuel. L'articulation de la lutte contre l'habitat indigne avec les stratégies locales d'amélioration de l'habitat des collectivités doit être précisée.

3. Priorités d'actions coordonnées des services

Chaque PDLHI est appelé à fixer ses priorités et ses objectifs en fonction des réalités locales. Des thématiques particulières peuvent ainsi émerger sur tel ou tel territoire (copropriétés dégradées, propriétaires occupants...). Néanmoins, un « noyau dur » des missions ordinaires d'un PDLHI peut être retenu :

- *Repérage et signalements*

Dans chaque département, une logique de guichet unique doit permettre au PDLHI de recueillir l'ensemble des signalements, quel qu'en soit l'origine. Le signalement est un acte fondamental que l'Etat soutient et encourage, notamment par la mise à disposition de la plateforme Signal Logement, qui a vocation à être déployée au sein de chaque PDLHI. Pour rappel, la CAF a la possibilité d'habiller par convention, en particulier avec les services d'hygiène, la réalisation des diagnostics de non décence des logements, permettant ainsi un repérage en amont de l'insalubrité. Nous encourageons le recours à cette disposition. Par ailleurs, l'utilisation de l'invariant fiscal (code INVAR) doit être généralisé.

- *Suivi des arrêtés et protection des occupants*

Il est nécessaire que chaque situation, qu'elle relève des collectivités ou de l'Etat, trouve une solution pérenne le plus rapidement possible. Il s'agit de protéger les occupants, les tiers et les usagers, de supprimer le risque pour la santé et la sécurité, et de résorber le parc d'habitat indigne et le stock des procédures, et de recourir aux travaux d'office.

Pour accompagner au mieux vers un hébergement ou un relogement les occupants en amont et durant la période de réalisation des travaux prescrits, la mobilisation des outils techniques, financiers, sociaux et juridiques est fondamentale. Il convient d'informer les collectivités locales des modalités de mobilisation du Fond d'aide au relogement d'urgence (FARU), revues par le décret n° 2024-943 du 14 octobre 2024.

Tous les outils d'accompagnement des ménages devront être mobilisés : mesures d'accompagnement social du Fonds de solidarité pour le logement (FSL), Accompagnement vers et dans le logement (AVDL) pour l'habitat Indigne, intermédiation locative *via* une Agence immobilière à vocation sociale (AIVS),

accompagnement sanitaire et social pour les personnes en fragilité de santé mentale *via* le Fonds d'intervention régional de l'ARS.

- *Coordination des procédures administratives et des procédures pénales*

Pour rappel, les procureurs de la République sont destinataires des signalements au titre de l'article 40 du code de procédure pénale mais également des dénonciations et des plaintes portant sur des comportements pouvant constituer des infractions, passibles de peines d'emprisonnement et de peines d'amende.

Le sous-préfet référent en matière de lutte contre l'habitat indigne veille à la bonne articulation entre les procédures administratives préalablement diligentées et celles judiciaires.

La coordination entre ces procédures s'effectue particulièrement au sein du GLTD-LHI lorsque celui a été mis en place, sous la présidence du procureur de la République.

Les services s'accordent sur les modalités de transmission des signalements au magistrat référent dans le présent protocole, afin de les systématiser.

- *Définition d'une géographie prioritaire lorsque le territoire est fortement concerné*

Les zones prioritaires d'intervention peuvent être cartographiées grâce à l'exploitation de l'outil Signal Logement et des arrêtés. Lorsque des périmètres spécifiques tels qu'une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH), une opération de revitalisation du territoire (notamment pour les secteurs d'intervention Action Cœur de Ville ou Petites villes de demain), et des dispositifs animés tels que le Pacte territorial France Rénov', ou un Contrat local de santé, existent sur un territoire, la définition des priorités d'intervention arrêtée en leur sein sera partagée avec le PDLHI, y compris pour le traitement d'immeuble ou logement individuel.

4. Rôle et implication de chacun des acteurs du PDLHI

Sont énumérés ici les principaux acteurs du PDLHI. D'autres acteurs de terrain peuvent être associés localement aux PDLHI :

- *Le sous-préfet référent en matière de LHI*

La lutte contre l'habitat indigne fait intervenir de nombreux acteurs. Ces derniers sont en général membres des pôles départementaux de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI). L'instruction du 15 mars 2017 demande au préfet de désigner au sein du corps préfectoral, le ou la sous-préfet(e) référent(e) en matière de lutte contre l'habitat indigne et qui a la mission de représenter l'Etat au sein du PDLHI. Il est chargé de piloter le PDLHI, d'améliorer la coordination des différents services de l'État, d'accompagner les acteurs locaux et de veiller à la mobilisation des services invités à participer aux GLTD-LHI.

Dans les départements à forts enjeux, le Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne se déclinera, si besoin, en une mission interservices de lutte contre l'habitat indigne (MISLHI), sur le modèle de celle mise en place notamment en Seine-Saint-Denis ou dans le Nord, réunissant les services de l'Etat. Cette mission assurera notamment le suivi régulier des arrêtés préfectoraux.

- *La direction départementale des territoires (et de la mer) (DDT(M)), la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) et la direction régionale et interdépartementale de l'hébergement et du logement (DRIHL)*

La DDT(M) apporte des moyens d'observation, de connaissance du territoire et d'analyse pour guider l'action du PDLHI, dont elle assure dans la plupart des cas le secrétariat et l'animation. Elle assure également la gestion départementale des outils numériques déployés dont la plateforme Signal Logement, AXEL et ORTHI, et coordonne l'action du PDLHI avec l'Anah, l'Agence nationale de la rénovation urbaine (ANRU), l'Agence nationale de la cohésion des territoires (ANCT), l'ARS, les autres

directions départementales interministérielles (DDI), la CAF et l'ADIL. Elle est chargée d'élaborer le bilan annuel et pluriannuel du PDLHI en lien avec l'ensemble des partenaires et acteurs. La DDT(M) intervient, aux côtés de l'ARS et en soutien des collectivités publiques locales, pour apporter son expertise dans la réalisation des travaux d'office en cas de non-respect des prescriptions des arrêtés de police administrative spéciale et pour mettre en œuvre le recouvrement des frais avancés par l'État. En lien avec la DREAL qui les lui délègue, elle assure la mobilisation des crédits d'urgence du programme budgétaire 135 pour la réalisation des diagnostics relevant de la police spéciale du préfet et l'activation des mesures de substitution d'office pour l'hébergement, le relogement et les travaux, en substitution du propriétaire défaillant. Enfin, la DDT(M) accompagne les collectivités locales dans l'élaboration d'une stratégie locale d'intervention sur l'habitat.

- *Les agences régionales de santé (ARS)*

Elles disposent d'une délégation du préfet dans le cadre des protocoles entre les ARS et les préfets pour préparer les arrêtés de police administrative spéciale en matière de lutte contre l'habitat indigne. A ce titre, les agents des ARS, ou les agents du SCHS pour le compte de l'Etat, effectuent des visites sur place pour constater l'existence d'une situation de risque pour la santé et/ou la sécurité des occupants ou des tiers. Ces agents préparent ensuite les dossiers nécessaires à la signature par le préfet des arrêtés de police administrative spéciale. Elles travaillent notamment en lien étroit avec les DDT(M) pour l'application des arrêtés.

- *La DDETS(PP)*

Les arrêtés de police administrative spéciale peuvent prononcer des interdictions temporaires ou définitives d'habiter. En cas de carence du propriétaire dans son obligation d'hébergement ou de relogement, la puissance publique peut se substituer. C'est à ce titre qu'interviennent les DDETS(PP). Ces directions recherchent par exemple des solutions d'hébergement et de relogement au sein du contingent préfectoral.

- *Les services de police/gendarmerie*

Les services de police et de gendarmerie interviennent à plusieurs titres : soit à titre administratif, pour assister les services de l'État et des collectivités publiques pour pénétrer dans les logements et constater les conditions d'occupation qui peuvent nécessiter la prise d'un arrêté de police administrative spéciale, soit à titre judiciaire, pour constater des infractions et diligenter les investigations pour rechercher des éléments de preuve.

- *Le service départemental d'incendie et de secours (SDIS)*

Les pompiers peuvent au cours de leurs interventions participer aux actions de repérage de l'habitat indigne et ainsi signaler aux services de l'État des situations qui mériteraient un examen, puis procéder en cas d'urgence et de sinistre à l'évacuation des occupants pour une mise à l'abri. D'autre part, depuis la loi du 9 avril 2024, les maires peuvent les solliciter pour réaliser un diagnostic sur le risque incendie des parties communes des immeubles collectifs.

- *Les directions régionales et départementales des finances publiques (DRFiP/DDFiP)*

La DDFiP est chargée du recouvrement auprès du propriétaire du bien concerné du montant de l'astreinte administrative, devenue systématique au titre de l'article 194 de la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (loi ELAN), ainsi que des frais avancés par l'État et les collectivités publiques locales au titre des travaux et mesures exécutés d'office. De plus, il est possible, lorsqu'une enquête pénale est en cours, d'engager des poursuites fiscales au titre des revenus présumés issus de la mise à disposition de logements indignes à des fins d'habitations.

- *Le magistrat référent en matière de LHI*

Au sein de chaque Parquet existe un magistrat référent en matière de lutte contre l'habitat indigne depuis la circulaire n°CRIM07-14/G4 du 4 octobre 2007 relative à la présentation des dispositions de la loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement et ratifiant l'ordonnance du 15 décembre 2005 relative à la lutte contre l'habitat insalubre ou dangereux. Le Procureur et le substitut ou le vice-procureur référent sont les interlocuteurs privilégiés des administrations en ce domaine et des liens réguliers sont à trouver avec le PDLHI et ses partenaires pour la transmission des comptes-rendus des comités techniques et le suivi des dossiers de signalement et des actions pénales. Par exemple, il peut être intéressant de conventionner avec le parquet, afin de définir une méthodologie de travail conjointe et des critères de priorisation pour l'examen des dossiers.

- *Les collectivités territoriales*

Le maire dispose d'un pouvoir de police administrative générale conformément à l'article L. 2212-2 du code général des collectivités territoriales (CGCT) qui lui permet d'intervenir face à un risque immédiat pour la santé, ou la sécurité des occupants ou des tiers. Il dispose également de pouvoirs de police administrative spéciale qui peuvent être transférés aux présidents des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI). Par ailleurs, 208 communes disposent d'un service communal d'hygiène et de santé (SCHS) qui exerce des missions variées et intervient notamment dans le champ de la lutte contre l'habitat indigne, en lien avec l'ARS, sur le territoire de la commune (préparation des arrêtés de police spéciale de lutte contre l'habitat indigne à la signature du préfet).

De plus, les conseils départementaux peuvent accompagner les PDLHI sur l'action sociale *via* les Fonds de solidarité logement, et activer des mesures financières et d'accompagnement des ménages. Ils assurent le lien, avec l'Etat, *via* le Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD).

- *Les caisses d'allocations familiales (CAF) et les mutualités sociales agricoles (MSA)*

Les CAF et les MSA interviennent sur le champ de la non-décence, dans le cadre des logements mis sur le marché locatif, dont les occupants bénéficiaires émanent aux aides personnelles au logement. En effet, en cas de constat de non-décence, les allocations logement, dans l'hypothèse où elles étaient directement versées aux bailleurs, sont consignées par la CAF ou la MSA jusqu'à réalisation des travaux pour mettre fin à la situation de non-décence. Une situation de non-décence peut nécessiter la mise en place d'une action au titre de la lutte contre l'habitat indigne.

La conservation des aides au logement mise en place par la CAF s'applique pour une durée de 18 mois, renouvelable 12 mois.

- *L'association départementale d'information sur le logement (ADIL)*

Les ADIL ont pour mission « d'informer gratuitement les usagers sur leurs droits et obligations, sur les solutions de logement qui leur sont adaptées, notamment sur les conditions d'accès au parc locatif et sur les aspects juridiques et financiers de leur projet d'accession à la propriété, ceci à l'exclusion de tout acte administratif, contentieux ou commercial » conformément à l'article L366-1 du CCH. Elles sont au contact permanent avec les usagers et conseillent sur l'ensemble des thématiques liées au logement comme les rapports locatifs et les obligations des propriétaires et locataires, l'accession à la propriété, les aides à l'amélioration de l'habitat, le mal-logement, la prévention des expulsions locatives, etc. Elles assurent un relais d'information juridique auprès des usagers comme des acteurs du logement. Gestionnaires du numéro d'appel national « info logement indigne » et sont un partenaire nécessaire du PDLHI, pour leur mission d'appui juridique et l'orientation des signalements vers les instances de traitement. Les ADIL réalisent également des actions d'appui des collectivités locales sur le sujet.

- *La délégation locale de l'Agence nationale de l'habitat (Anah)*

L'Anah est présente dans chaque département au sein des DDT(M). Conformément à l'article L. 321-1 du code de la construction et de l'habitation, elle a pour mission de promouvoir le développement et la qualité du parc existant de logements privés, en particulier en ce qui concerne les performances thermiques et l'adaptation à la perte d'autonomie. Elle participe à la lutte contre l'habitat indigne et dégradé, aux actions de prévention et de traitement des copropriétés fragiles ou en difficulté, à la lutte contre la précarité énergétique et à l'amélioration des structures d'hébergement. L'Anah pilote le déploiement du service France Rénov', service public de la rénovation de l'habitat, porté par l'Etat avec les collectivités locales. Elle est par ailleurs le partenaire privilégié des collectivités locales dans la conception et le pilotage de leurs politiques de l'habitat. Une part importante de l'activité de l'Anah s'inscrit dans le cadre de démarches contractuelles avec les territoires.

En pratique, la délégation locale de l'Anah vérifie que l'ensemble des outils incitatifs et coercitifs sont bien mobilisés, ainsi que le financement des travaux d'offices menés par les collectivités en substitution des propriétaires défaillants

- *La délégation locale de l'Agence Nationale pour la rénovation Urbaine (ANRU)*

L'ANRU intervient auprès des collectivités locales dans le cadre des recyclages d'îlots dégradés ou de copropriétés en difficultés dans les périmètres inscrits dans un programme de rénovation urbaine. Son intervention vise en priorité à lutter contre l'habitat indigne dans le cadre d'un projet urbain d'ensemble.

- *Les opérateurs*

Les opérateurs intervenant dans le champ de la LHI peuvent également utilement associés au PDLHI : opérateurs titulaires d'une concession d'aménagement, opérateurs historiques de l'ANAH, opérateurs de l'accompagnement social et du relogement.

Annexes

À la circulaire relative à la mobilisation renforcée dans la lutte contre l'habitat indigne

Annexe n°5 : Guide à destination des professionnels et des élus locaux

1. Les étapes opérationnelles de prise en charge d'une procédure de traitement de l'insalubrité ou de mise en sécurité

- *La visite*

L'engagement de toute procédure de police spéciale de la sécurité et de la salubrité des immeubles, locaux et installations s'appuie sur une visite des lieux, pour identifier les désordres et les risques associés pour les occupants et les tiers, et définir l'origine et le degré d'urgence à intervenir. L'autorité compétente (maire ou préfet) rédige un rapport de visite qui servira d'appui pour motiver l'arrêté. Lorsque l'autorité compétente ne peut mobiliser de l'ingénierie suffisante en interne, elle fait appel à un expert du tribunal, au service départemental d'incendie et de secours (SDIS) pour les désordres relatifs au risque incendie, ou à un professionnel du bâtiment pour l'aider à constater les désordres, définir les mesures à prescrire et le délai de réalisation au regard du degré d'urgence. Suite à la visite, l'autorité compétente devra définir si les désordres relèvent de la mise en sécurité ou de l'insalubrité, et l'urgence à agir.

- *La phase contradictoire*

Si l'autorité compétente a l'intention de prendre un arrêté de police spéciale de l'habitat indigne dit « ordinaire », elle devra en informer le ou les propriétaires. Elle précisera les motifs conduisant à envisager la mise en œuvre de cette police, les mesures prévues, et leur demandera de transmettre les éventuelles remarques dans un délai d'un mois minimum si ces désordres concernent un ou plusieurs logements (deux mois en parties communes d'une copropriété).

- *La notification de l'arrêté*

Si les propriétaires n'ont pas répondu dans le délai laissé par la phase contradictoire, ou si les éléments apportés ne permettent pas à l'autorité compétente de procéder autrement, elle prendra un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité dit « ordinaire ». En cas d'urgence, l'arrêté sera notifié à la suite de la visite. L'autorité pourra prescrire toute mesure mettant fin aux dangers ou aux risques, et notamment des travaux, des mesures de protection des occupants, et dans certains cas la démolition de l'immeuble. L'autorité compétente notifie l'arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité aux propriétaires (ou syndicat des copropriétaires) par courrier recommandé avec accusé de réception. Il convient également de procéder à un affichage desdits actes sur la façade de l'immeuble outre l'affichage systématique en mairie, valant notification

2. Les outils mobilisables pour lever les arrêtés

Lorsqu'il est nécessaire d'effectuer des travaux dans un logement pour préserver la santé et la sécurité des occupants, des leviers doivent être actionnés afin de contraindre les propriétaires ou les copropriétaires à agir pour supprimer le risque ou le danger.

- *Suspension des baux et des loyers (article L. 521-2 CCH)*

En cas d'arrêté d'insalubrité ou de mise en sécurité (L. 511-11 ou L. 511-19 CCH), le propriétaire a l'interdiction de percevoir des loyers, tout en restant responsable du relogement ou de l'hébergement des occupants. Le bail ne peut être rompu durant la procédure. Par ailleurs, la date de fin du bail est prolongée de la durée de la procédure.

- *Astreinte administrative (article L. 511-15 CCH)*

Suite au délai laissé par l'arrêté ordinaire de police spéciale, et après constat de non-exécution des travaux, le propriétaire est redevable du paiement d'une astreinte administrative par jour de retard. L'objectif est de faire peser une contrainte financière sur les propriétaires défaillants. Pour s'appliquer, l'astreinte doit être mentionnée dans l'arrêté de police spéciale et liquidée régulièrement par arrêté. Elle court à compter de la notification de l'arrêté jusqu'à la complète exécution des mesures et travaux par les propriétaires, la notification du passage en travaux d'office ou l'atteinte du plafond. Le produit de l'astreinte est attribué à la commune ou à l'EPCI lorsque le maire est l'autorité compétente pour sanctionner.

- *Exécution d'office des mesures aux frais du propriétaire (article L. 511-16 CCH)*

L'exécution d'office des mesures prescrites est essentielle pour protéger les occupants et les tiers, ainsi que pour résorber durablement l'habitat indigne. Lorsque les propriétaires n'ont pas réalisé les travaux, l'hébergement ou le relogement dans les délais impartis par l'arrêté, l'autorité administrative constate la non-exécution des mesures. La collectivité ou les services de l'Etat procèdent à leur exécution d'office en lieu et place, pour le compte et aux frais des propriétaires. Le recouvrement des frais engagés par la puissance publique auprès du propriétaire défaillant est obligatoire et majoré de 8 %.

L'Anah finance à 50 % le montant des travaux d'office engagés par la collectivité. Afin de poursuivre la dynamique de mise en œuvre des travaux d'office et de répondre aux enjeux de politique publique de lutte contre l'habitat indigne, il a été décidé lors du Conseil d'administration de l'Anah de décembre 2024 de majorer le taux de financement à 80 % pour les immeubles situés dans le périmètre des opérations programmées d'amélioration de l'habitat comprenant un volet renouvellement urbain (OPAH-RU) de l'ensemble du territoire français.

Le financement des travaux peut atteindre 100% du montant hors taxes des dépenses subventionnables pour les six départements dits « territoires d'accélération » (Seine- Saint-Denis, Val-de-Marne, Essonne, Nord, Bouches-du-Rhône et Alpes maritimes) jusqu'au 31 décembre 2025. Cette période transitoire a pour objectif de permettre aux collectivités concernées de structurer et délibérer pour la mise en place d'une OPAH-RU intégrant les objectifs de LHI et la prise en charge des travaux d'office sur des périmètres préalablement identifiés.

- *Substitution financière aux copropriétaires défaillants (article L. 511-16 CCH)*

L'autorité compétente peut se substituer aux seuls copropriétaires défaillants dans les cas où l'inexécution des mesures prescrites résulte de la défaillance financière de certains copropriétaires, alors même que la copropriété a pris les dispositions utiles pour respecter les arrêtés de police (mise en sécurité ou traitement de l'insalubrité), notamment en décidant les conditions d'exécution des travaux. La substitution financière ne pourra porter que sur le coût des mesures prescrites dans l'arrêté et les honoraires liés. L'autorité compétente dispose d'un délai d'un mois pour se substituer aux copropriétaires défaillants en avançant les sommes correspondant à leur quote-part. Elle notifie sa décision en précisant le montant des sommes versées pour leur compte. Celles-ci seront ensuite recouvrées individuellement contre les seuls copropriétaires en cause. Les conditions de financement sont identiques à celle mentionnées ci-dessus.

- *Les actions de lutte contre l'habitat insalubre financées par l'Etat*

L'action 3 du budget opérationnel 135 finance les dépenses de lutte contre l'habitat insalubre qui relèvent de la compétence de l'Etat et qui sont liées à l'exercice par les préfets de leurs pouvoirs de

police administrative spéciale de lutte contre l'habitat indigne. L'exercice de ces pouvoirs par les préfets peut donner lieu à des interdictions d'habiter assorties d'obligation d'hébergement ou de relogement, ainsi qu'à des prescriptions de travaux pour mettre fin aux désordres. Les diagnostics préalables, les contrôles après travaux, l'hébergement ou le relogement des occupants, les travaux de réhabilitation des logements et un accompagnement juridique et/ou social des occupants peuvent être financés par l'Etat.

- *Le bail à réhabilitation (Article L. 252-1 CCH)*

L'usage du bail à réhabilitation est encouragé afin de résorber l'habitat indigne sur le territoire. En effet, par ce contrat, un propriétaire bailleur cède à un type de preneur particulier (organisme d'habitations à loyer modéré, société d'économie mixte dont l'objet est de construire ou de donner à bail des logements, collectivité territoriale) un bien immobilier pour une durée de 12 à 99 ans. En contrepartie, le preneur s'engage à rénover entièrement le bien à ses frais afin de l'exploiter en le louant à des personnes aux revenus modestes.

- *Le recyclage foncier (appropriation par la collectivité de l'immeuble pour démolir ou réhabiliter l'ensemble immobilier)*

La Résorption de l'habitat insalubre irrémédiable ou dangereux (RHI) et le Traitement de l'habitat insalubre rémissible ou dangereux et des Opérations de restauration immobilière (THIRORI) sont des opérations d'aménagement d'éradication de l'habitat indigne, intégrées dans un projet global de requalification urbaine. La finalité de ces opérations portées par l'Anah est de réaliser du recyclage foncier par la maîtrise publique locale du foncier avec une démolition ou une réhabilitation de l'ensemble immobilier. Lorsque l'ensemble bâti est occupé, le relogement des ménages doit être assuré de façon digne et pérenne. L'ANRU apporte également des financements complémentaires dans ce cadre dans les périmètres inscrits dans un programme de rénovation urbaine.

Il s'agit d'opérations sous maîtrise d'ouvrage locale : les collectivités ou groupements (EPCI) selon la répartition des compétences, les établissements publics d'aménagement, les concessionnaires des opérations d'aménagement, les organismes ayant vocation à être bénéficiaires de l'expropriation.

3. Rôle du Pôle national de lutte contre l'habitat indigne

Le PNLHI est une mission nationale de coordination, d'animation de la politique de lutte contre l'habitat indigne sur les territoires, chargé de la stratégie nationale. Rattaché au ministère chargé du logement depuis 2021, le PNLHI agit en partenariat avec les ministères chargés de la santé, de l'intérieur, des Outre-mer, de la justice, des finances et de la culture. Il assure un rôle interministériel d'expertise, sur toutes les situations de logements exposant leurs occupants ou les tiers à des risques pour leur santé ou leur sécurité. Il anime un réseau d'experts techniques : DDT(M), DDETS, ARS, collectivités territoriales dont les Services communaux d'hygiène et de santé, les ADIL. C'est un pôle de conseil, d'appui juridique et technique pour les acteurs locaux : services de l'Etat, ARS, PDLHI, préfet et sous-préfet référent, magistrat référent, collectivités locales. C'est un pôle ressources : parcours de professionnalisation, formations, guides techniques et juridiques, supports numériques dont la startup d'Etat Signal Logement. Tous les territoires sont concernés par la problématique de l'habitat indigne. Pour y remédier, il est nécessaire de suivre la méthodologie suivante : repérer, signaler, traiter et résorber.

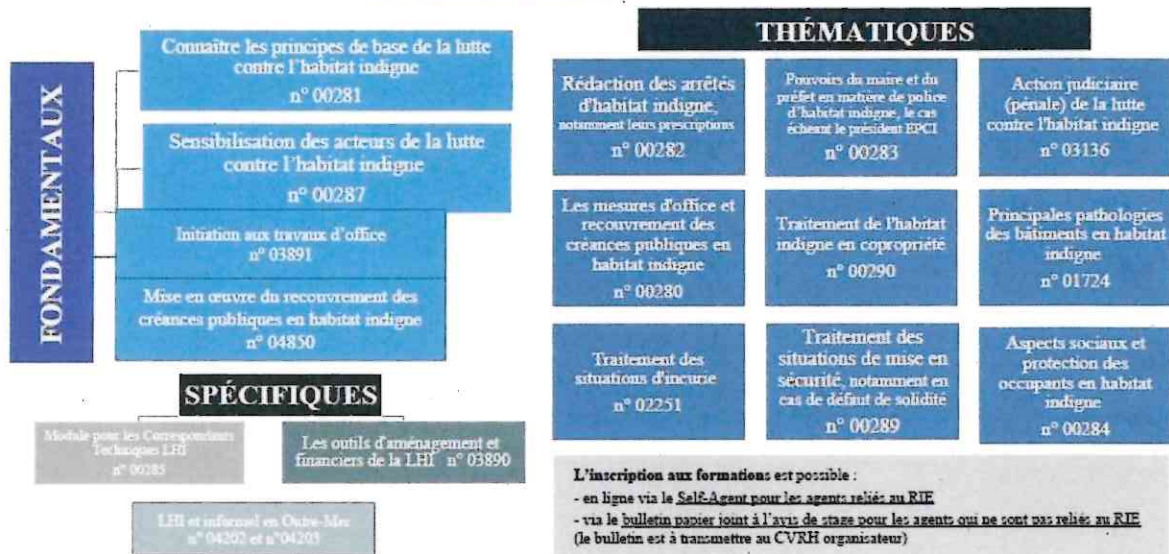
PARCOURS DE PROFESSIONNALISATION

« Lutte contre l'habitat indigne »

Le PNLHI initie et conduit des formations nationales de lutte contre l'habitat indigne grâce à l'appui d'un réseau de correspondants techniques. Les modules de formation sont démultipliés dans les Centres de valorisation des ressources humaines (CVRH).

Contact : pnlhi@developpement-durable.gouv.fr

Plus d'infos sur le portail « DGALN dans vos territoires » : <https://intra.dgaln.e2.rie.gouv.fr/le-programme-de-formation-2025-a12115.html> et sur le catalogue de formation du pôle ministériel <https://formation-ecologie.e2.rie.gouv.fr/>



Ressources et références :

- Loi n° 70-612 du 10 juillet 1970, dite loi Vivien, tendant à faciliter la suppression de l'habitat insalubre : Dispositions particulières en matière d'expropriation pour la résorption des bidonvilles
- Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 : rapports locatifs
- Loi n° 90-449 du 31 mai 1990, dite loi Besson, visant à la mise en œuvre du droit au logement : garantie du droit au logement
- Loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions
- Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains.
- Décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour l'application de l'article 187 de la loi n° 2000-1208, dit décret décence : précise les caractéristiques d'un logement décent
- Loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion : donne une définition juridique de l'habitat indigne
- Loi n°2011-725 du 23 juin 2011 portant dispositions particulières relatives aux quartiers d'habitat informel et à la LHI dans les départements et régions d'outre-mer
- Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, dite loi ALUR, pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

- Loi n° 2015-1268 du 14 octobre 2015, dite loi ADOM, d'actualisation du droit des outre-mer
- Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018, dite loi ELAN, portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique
- Ordonnance n°2020-1144 du 16 septembre 2020 relative à l'harmonisation et la simplification des polices, immeubles, locaux et installations a permis de gagner en efficacité
- Décret n°2020-1711 du 24 décembre 2020 relatif à l'harmonisation et à la simplification des polices des immeubles, locaux et installations
- Décret n° 2023-695 du 29 juillet 2023 portant règles sanitaires d'hygiène et de salubrité des locaux d'habitation et assimilés
- Loi n° 2024-322 du 9 avril 2024 visant à l'accélération et à la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé et des grandes opérations d'aménagement

Des circulaires et instructions visent à dynamiser la coordination de l'action publique et le travail intégré en mode projet :

- 2013 : circulaire du 20 juin relative aux modalités d'application de la loi du 23 juin 2011 portant dispositions particulières relatives aux quartiers d'habitat informel et à la LHI dans les départements et régions d'outre-mer ;
- 2014 : instruction du 31 mars relative au traitement de l'habitat indigne dans les départements et régions d'outre-mer ;
- 2015 : Circulaire de la Dihal sur le déploiement et le management des PDLHI ;
- 2017 : Instruction du gouvernement relative à la désignation d'un sous-préfet référent LHI ;
- 2019 : Circulaire du 8 février relative au renforcement et à la coordination de la LHI, notamment l'action administrative et pénale, entre le magistrat référent désigné au sein des parquets et les PDLHI : incitation à mettre en place des groupes locaux de traitement de la délinquance GLTD LHI pour lutter contre les marchands de sommeil (Seine-Saint-Denis, Val-de-Marne, Essonne, Nord, Alpes Maritimes et Bouches-du-Rhône) ;
- 2019 : Note du 23 juillet relative à l'astreinte administrative en polices spéciales LHI.

4. Définition d'une stratégie d'intervention sur l'habitat privé : la mise en place d'une contractualisation locale pour agir sur l'habitat privé

Le repérage et la connaissance du parc privé

- *Objectifs poursuivis*

Elaborer une politique locale sur le volet « habitat privé » nécessite une connaissance fine de l'état du parc de logements et de son occupation, que ce soit d'un point de vue technique, social ou environnemental. Sur la base de ces connaissances, la définition des enjeux propres à son territoire en phase d'étude permet ensuite de fixer des objectifs stratégiques et opérationnels répondant à ces enjeux.

Ces objectifs peuvent ensuite être retranscrits dans les différents documents de planification :

- Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET),
- Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT),
- Le Plan Climat-Air-Energie Territorial (PCAET),
- Le Plan Local de l'Habitat (PLH) ou le Plan Local de l'Urbanisme intercommunal valant PLH (PLUiH),
- Le volet « Habitat » d'une Opération de Revitalisation des Territoires (ORT).

- *Méthodologie de repérage*

Le repérage doit fournir à la collectivité et à ses partenaires les éléments lui permettant de hiérarchiser les enjeux d'une action sur le parc privé, de déterminer l'opportunité de mise en œuvre d'un dispositif ou d'une opération programmée (Pacte Territorial ou OPAH-RU), d'établir ses axes majeurs, d'identifier les actions spécifiques nécessaires et de proposer en conséquence des secteurs ou des thématiques prioritaires d'intervention.

Pour analyser leur territoire, les collectivités ont accès à différentes sources de données :

- Les données INSEE sur le volet logement,
- Les données foncières (Fichiers Fonciers, LOVAC, DV3F, etc.),
- Les données bâtimentaires en open data (BDNB et IMOPE en particulier),
- Les données fiscales de la DGFIP,
- L'Observatoire de l'ANCT « Données et Territoire »,
- Le Portail open data de l'ADEME.

Ces bases de données peuvent alimenter les différentes études à mener sur le volet « habitat » ainsi que les observatoires locaux.

- *Bases de données Anah*

L'Anah met à disposition des services de l'Etat et des collectivités locales des outils statistiques de connaissance du parc privé. Ces outils sont majoritairement développés à partir de Filocom, base de données issue de sources fiscales, et du recensement de la population de l'INSEE. Ces données sont mises à jour régulièrement avec les nouveaux millésimes disponibles.

Parmi ces outils, on compte :

- Le site des outils de connaissance du parc privé où l'on retrouve les données du parc privé potentiellement indigne (PPPI) et prochainement les données du parc privé à occupation modeste (PPOM), de copropriétés fragiles et le référentiel national des copropriétés

(appariement du RNIC, des Fichiers Fonciers et d'autres bases utiles),

- Le site du Registre national d'immatriculation des copropriétés (RNIC), et les données d'immatriculation,
- Les données d'activité, comme par exemple les données des dossiers de subventions engagées par l'Anah (Infocentre),
- Des données en open data comme les périmètres des opérations programmées sur le site data.gouv.fr,
- Le Memento de l'habitat privé, qui permet de consulter des chiffres clés sur les logements, les ménages et les enjeux de l'habitat privé.

Les outils et bases de l'Anah sont accessibles aux collectivités locales, *via* accès direct sur Extrarénov' ou *via* extraction, en s'adressant à la délégation locale de l'Anah de son département (Direction Départemental des Territoires) dont les coordonnées sont disponibles sur le site de [l'Anah](http://lAnah.fr).

La mise en place d'une contractualisation locale

Dans le cadre de son action dans la lutte contre l'habitat indigne, l'Anah porte et mobilise différents outils opérationnels et moyens financiers à destination des territoires.

Ces dispositifs passent par la construction d'un partenariat local entre l'Etat – représenté par les délégations locales de l'Anah – et les collectivités territoriales, dans le cadre des conventions de PIG Pacte Territorial France Rénov'.

La convention de PIG Pacte Territorial est une contractualisation ambitieuse, notamment conclue avec les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) pour la mise en œuvre du service public de la rénovation de l'habitat (SPRH). Elle a pour finalité de proposer à chaque point du territoire un lieu d'information et de conseil aux ménages (Espace conseil France Rénov') pour tout projet de rénovation de l'habitat privé et de les orienter vers les acteurs compétents en fonction de son projet, de manière à mobiliser les aides les plus adaptées (MaPrimeRénov' pour la rénovation énergétique, MaPrimeLogementDécent pour l'habitat insalubre ou indigne, MaPrimeAdapt' pour l'adaptation des logements à la perte d'autonomie).

En complément de la couverture par des conventions de PIG Pacte Territorial France Rénov', des dispositifs d'interventions plus ciblés peuvent apporter une réponse à des enjeux plus spécifiques, notamment en matière de lutte contre l'habitat indigne. Il s'agit des opérations programmées d'amélioration de l'habitat de renouvellement urbain (OPAH-RU) qui sont particulièrement adaptées pour le traitement des secteurs présentant une part importante d'immeubles ou d'îlots dégradés ou en situation d'habitat indigne. Elle permet de mobiliser un opérateur spécialisé qui pourra apporter une action ciblée et un accompagnement social, technique et administratif pour favoriser le traitement des immeubles et logements dégradés. L'Anah finance à hauteur de 50% l'ingénierie de mise en œuvre. Convention conclue entre l'Etat et les territoires pour les accompagner dans leurs politiques d'amélioration de l'habitat privé, il se matérialise par une convention signée entre l'Etat, l'Anah et la collectivité contractante pour une durée de 3 à 5 ans. Dans ces secteurs, le taux de financement des travaux d'office par l'Anah est porté à 80%. A noter que les OPAH-RU, qui ont vocation à remplacer les OPAH-RR ambitieuses, sont tout autant mobilisables en milieu urbain qu'en milieu rural pour le traitement de l'habitat indigne.

L'Anah intervient aussi pour financer le déficit d'opération dans le cadre des procédures de résorption de l'habitat insalubre irrémédiable ou dangereux (RHI) et de traitement de l'habitat insalubre réparable et des opérations de restauration immobilière (THIRORI) : RHI à 70 % TTC, THIRORI à 40 % TTC, RHI Bidonville à 100 % TTC. Il s'agit de procédures pour lesquelles un immeuble ou un ensemble d'immeubles faisant l'objet de mesures de police administrative de lutte contre l'habitat indigne est approprié par la puissance publique afin d'être détruit ou rénové en favorisant pour la production de

nouveaux logements dans un objectif de mixité sociale. L'éligibilité et les demandes d'attributions de subventions sont pré-instruites par les délégations locales de l'Anah avant de faire l'objet d'une instruction de l'Anah et d'une décision de sa Directrice générale. Les opérations, dont la subvention sollicitée est supérieure au seuil fixé en Conseil d'administration, sont présentées aux membres de la Commission nationale pour la lutte contre l'habitat indigne (CNLHI) pour avis. Les autres dossiers font l'objet d'une instruction au fil de l'eau.

5. Lutte contre les marchands de sommeil : procédure d'exploitation des données issues des fichiers fonciers

L'exploitation des fichiers fonciers constitue un outil stratégique pour l'identification et le suivi des situations d'habitat indigne. La présente procédure expose les modalités mises en œuvre par la mission de lutte contre l'habitat indigne de la préfecture de la Seine-Saint-Denis (93) afin d'optimiser l'usage de ces données dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne, avec un focus particulier sur l'identification des marchands de sommeil.

Ce dispositif, reproductible et adaptable, pourrait être utile à d'autres départements confrontés à des enjeux similaires, en leur offrant une méthodologie qu'ils pourront ajuster en fonction de leurs contraintes et de leurs priorités locales.

- *Obtention des données des fichiers fonciers*

Les données foncières, essentielles pour identifier les propriétaires et analyser les caractéristiques des biens immobiliers, sont accessibles sur le site du CEREMA : <https://datafoncier.cerema.fr/fichiers-fonciers>.

Une demande motivée est requise pour obtenir les données non anonymisées. L'obtention des données est ensuite rapide avec une transmission généralement sous 48 heures. Les fichiers doivent être renouvelés chaque année pour garantir leur mise à jour.

- *Installation des outils nécessaires*

Pour exploiter les données, il est nécessaire d'installer les logiciels suivants :

- PostgreSQL pour gérer les bases de données.
- PostGIS pour le traitement des données géographiques.
- PGAdmin pour une interface graphique permettant de réaliser des requêtes SQL et d'interroger les bases de données.

Des procédures détaillées pour l'installation de ces outils sont disponibles en ligne *via* le CEREMA. En cas de difficulté, il est recommandé de solliciter le service informatique local.

- *Exploitation des données foncières*

Une fois les outils installés et les données récupérées, les étapes principales sont :

- Visualisation des données *via* l'outil PGAdmin : il est possible de consulter les bases de données et d'examiner les informations relatives aux propriétaires et aux biens immobiliers.
- Interrogation des bases de données grâce à des requêtes SQL : les utilisateurs peuvent identifier les propriétaires, lister les biens qui leur appartiennent, et analyser diverses caractéristiques des logements (surface, état, vacance, etc.). Par exemple, une requête peut identifier tous les biens détenus par un propriétaire, y compris ceux gérés par des SCI.

- Exportation des résultats au format CSV (compatible avec Excel) ou TXT (compatible avec Word), permettant un traitement ultérieur dans des tableurs ou autres outils de traitement de données.
- Procédure de recherche des propriétaires : identification et repérage des marchands de sommeil

Lorsqu'un bien est signalé dans le cadre de la LHI, la procédure d'identification du propriétaire suit les étapes suivantes :

- Pour une personne physique :
 - Recherche de l'identifiant unique (« N° personne ») *via* Visudgfp en utilisant soit le nom du propriétaire, soit l'adresse du bien. Cette recherche peut également être directement réalisée sous PGADMIN en veillant à requêter les champs relatifs au nom du propriétaire notamment. Une particulière vigilance sera apportée aux homonymies et à l'utilisation des noms d'épouses ou de jeunes filles
 - Saisie de l'identifiant dans la requête SQL.
 - Recherche des sociétés détenues par le propriétaire *via* l'annuaire des entreprises et saisie des SIREN dans la requête SQL.
- Pour une personne morale (SCI) :
 - Recherche du nom de la SCI dans l'annuaire des entreprises.
 - Identification des dirigeants de la SCI et des entreprises associées.
 - Recherche des personnes physiques dans la table des droits de propriété *via* une requête SQL et vérification des informations
- Recherches en cascade :

Si plusieurs gérants sont associés à une SCI, des recherches en cascade permettent de cartographier les ramifications et d'identifier les propriétaires ou gérants impliqués dans plusieurs situations d'habitat indigne.

Cette méthodologie, mise en œuvre dans le département de la Seine-Saint-Denis (93), permet de renforcer la lutte contre les marchands de sommeil en facilitant l'identification des propriétaires récidivistes et en optimisant le suivi des situations d'habitat indigne. Elle contribue à une action plus ciblée et efficace des services de l'État et des collectivités locales dans le département.

Les restitutions issues de l'outil « SISH » constituent un atout majeur dans l'identification des marchands de sommeil. L'accès au module de restitution SISH peut être obtenu sur demande motivée auprès de la direction générale de la Santé (DGS) ou des ARS.

6. Retour d'expérience sur les conventions Etat/communes pour l'exécution des travaux d'office

L'exécution d'office des arrêtés ordinaires en matière de lutte contre l'habitat indigne peut faire l'objet de conventions prises sur le fondement du dernier alinéa de l'article L. 511-16 du CCH pour réaliser d'office les mesures suivantes : les travaux, l'hébergement, le relogement.

5 territoires ont mis en place une telle convention avec le préfet, confiant l'exécution des arrêtés de traitement de l'insalubrité à une ou plusieurs communes : Marseille (Bouches du Rhône), le Loir-et-Cher, Roubaix et Tourcoing (Nord), Paris et la Haute-Vienne.

Les conventions les plus anciennes sont celles contractualisées avec les villes de Roubaix et Marseille (2023).

- *Bilan des mesures d'office réalisées suite à la contractualisation de la convention*

Des opérations de travaux d'office sont en cours, les services de l'Etat ont mis en place l'astreinte administrative et réalisé des hébergements et relogements d'office prescrits par les arrêtés de traitement de l'insalubrité.

- *Renforcement du travail conjoint entre l'Etat et les collectivités*

Les DDT indiquent que la mise en place d'une convention crée une synergie entre les services de l'Etat et les Villes :

- Au sein du PDLHI : un suivi fin des situations par le biais de commissions techniques Insalubrité et de commissions de suivi Insalubrité mensuelles réunissant l'ensemble des partenaires du PDLHI a été rendu possible en lien également avec la plateforme Signal Logement ;
- Sur le volet pénal : le lien a été renforcé à Marseille avec le vice-procureur en charge de la lutte contre l'habitat indigne à l'encontre des marchands de sommeil ;
- Avec la CAF : la contractualisation de la convention a permis d'engager des négociations pour se voir déléguer les visites relatives à la non-décence, et améliorer la cohérence et l'efficacité de l'action publique sur les logements visités à Marseille.

- *Moyens mis en place par les collectivités pour mener à bien l'application de la convention*

A Marseille, le Service hygiène de l'habitat a renforcé son équipe. La Ville a également fait appel à des opérateurs privés pour la réalisation des visites en primo-diagnostic de non décence : elles permettent une réorientation vers le service pour les situations d'insalubrité et de mise en sécurité ensuite gérées en propre par les inspecteurs de la Ville.

A Roubaix, la commune a fait le choix de confier l'exécution des travaux d'office de traitement d'insalubrité à la SPLA « Fabrique des quartiers » dans le cadre d'un contrat de mandat public en AMO. La commune a ainsi délégué l'ingénierie à la SPLA.

- *Financement des mesures d'office réalisées par la collectivité*

A Roubaix, une subvention de l'Anah à 100 % a été mobilisée pour financer les travaux d'office en cours d'exécution.

- *Difficultés rencontrées par les collectivités et levier à mettre en place*

Les villes de Marseille et Roubaix ont soulevé plusieurs difficultés, et proposent des leviers à mettre en place dans les mois à venir pour gérer l'hébergement et le relogement compte tenu de la tension immobilière du secteur et de diverses difficultés sociales :

- Recourir à l'EPCI en secteur OPAH ;
- Limiter le temps d'hébergement au seul temps des travaux ;
- Réaliser les travaux en site occupé ;
- Renforcer l'accompagnement social avec le département.

La mise en place de la convention permet un travail en collégialité plus renforcé dès lors que la collectivité est volontariste et que les services de l'Etat sont en appui. Ce type de convention est particulièrement opportun avec les services de collectivités disposant d'effectifs techniques (techniciens, inspecteurs de salubrité, architectes...) permettant d'identifier les mesures à mettre en œuvre pour résoudre les désordres mais aussi suivre les travaux, qu'ils soient réalisés d'office ou par le propriétaire.